

En el presente supuesto, han transcurrido los seis meses desde el Auto que puso fin al procedimiento; por ello, se podría haber instado y obtenido la cancelación de la anotación. Ahora bien: si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta en el Registro el mandamiento cancelatorio, dicha anotación ha de considerarse vigente porque, como ha señalado este Centro Directivo las anotaciones prorrogadas no pueden cancelarse de oficio.

Esta Dirección General ha acordado estimar la apelación interpuesta, revocando el Auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 3 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

13752 *RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Jesús Balbuena Romero, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10 a cancelar una hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Jesús Balbuena Romero, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a cancelar una hipoteca.

Hechos

I

El recurrente, don José Jesús Balbuena, es titular de determinada finca que por razón de su procedencia está gravada con una hipoteca constituida en escritura otorgada el 26 de marzo de 1974. La iniciación del procedimiento judicial de ejecución de la hipoteca se hizo constar por nota marginal en el año 1976.

II

Presentada en el citado Registro instancia suscrita por el recurrente, en la que se solicitaba la cancelación de la hipoteca conforme al artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente calificación: Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga número Diez, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2720/2003 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que, se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.—El documento objeto de la presente calificación, suscrito por D. Jesús Balbuena Romero el día 14 de abril de 2003, con firma debidamente legitimada ante el Notario de Torremolinos, D. Manuel Tejuca García, el día 25 de abril de 2003, y que fue presentado por D. Adela Utrera Morcillo, a las 12 horas y 45 minutos, del día siete de mayo de dos mil tres, asiento 1.559 del Diario 71. II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—No procede acceder a la práctica de las cancelaciones solicitadas por constar con fecha 28 de febrero de 1976 extendidas notas de expedición de certificación conforme previene la regla 4.ª del Artículo 131 de la Ley Hipotecaria, circunstancia que evidentemente interrumpe la prescripción y que impide la cancelación de las hipotecas en tanto en cuanto no se cancelen las notas por mandamiento judicial. Se hace constar que en cuanto a la finca registral 7.616 hoy 10.124-B del Registro Diez, obrante al folio 86, del tomo 1.915, libro 87 de la sección 2.ª de Torremolinos, esta vigente una anotación preventiva de Demanda, por medio de la cual se solicita en Autos de jurisdicción voluntaria número 467/2002, a instancia de Colmir S. A., contra Sogefin Asesoramiento Financiero S. A., antes entidad Servicio de Financiación al Comprador S. A., se dicte sentencia ordenando la cancelación de la hipoteca que grava a esta finca a favor de la entidad Servicio de Financiación al Comprador S. A. hoy Sogefin Asesoramiento S. A., por cambio de denominación.—Al anterior hecho, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100

del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.—El artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, conforme a su redacción dada por la Ley 24/2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. De dicho precepto resulta que: «A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». Por tanto, parece evidente que para la cancelación regulada en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria resulta inexcusable que no se haya interrumpido la prescripción durante todo el plazo señalado al respecto en la legislación civil y en el año siguiente. El artículo 688,2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a cuyo tenor: «El Registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». Con respecto a la prescripción de la acción hipotecaria y su interrupción, son de aplicación los artículos 1.964 y 1.973 del Código Civil. De dichos preceptos resulta: Artículo 1.964 del Código Civil: La acción hipotecaria prescribe a los veinte años y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción a los quince.—Artículo 1.973 del Código Civil: La prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor. Por último se hace constar que no ha lugar a la reducción arancelaria a que alude el solicitante en su escrito, por haber sido despachado el documento dentro del plazo reglamentario, conforme a lo que viene siendo práctica inveterada de esta oficina.—En cuanto a la posibilidad de solicitar el cuadro de sustituciones, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, tal Derecho podrá ser ejercido por el interesado dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa.—III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En virtud, acuerdo suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). En Málaga a 23 de mayo de 2003. El Registrador. Fdo.: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.

III

Don José Jesús Balbuena Romero, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria es posterior al artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que este último precepto debe entenderse derogado o al menos debe interpretarse a la vista de la regulación del primero.

IV

El 11 de agosto de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.2 del Código Civil, 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede cancelarse por el transcurso del plazo establecido en el párrafo 5.º del artículo 82 de la ley Hipotecaria una inscripción de hipoteca a cuyo margen consta haber sido expedida en su día la certificación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

2. Aduce el recurrente que, siendo el citado precepto de la Ley Hipotecaria posterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil, el precepto contenido en el párrafo 2.º del apartado 2 del artículo 688, según el cual, hecha constar en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no puede cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, ha de entenderse derogado por el párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria antes expresado.

La derogación que alega el recurrente sería una derogación tácita ya que la ley 24/2001, de 24 de diciembre que introdujo el repetido apartado del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no deroga expresamente la norma, también repetida, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y en la derogación tácita, según una antigua doctrina seguida aún por muchos autores la ley general no deroga la ley especial contraria, toda vez que la existencia de una excepción no es incompatible con la de una regla general (*lex specialis per generalem non derogatur*). Y aunque, con otros autores, se estimara que la regla expresada ha de pasar por el tamiz de la interpretación de una y otra ley, no puede entenderse que haya existido tal derogación, pues la Ley de Enjuiciamiento Civil trata de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación, mientras que el artículo 82.5 de la ley Hipotecaria lo que pretende es limpiar el Registro de cargas antiguas que presumiblemente no existen. Ahora bien, una interpretación armónica de ambos preceptos lleva a la conclusión de que la hipoteca que se comenzó a ejecutar –y de ahí la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si, como ocurre en el presente supuesto, han transcurrido los plazos que señala el artículo 82, párrafo 5.º de la ley Hipotecaria contando desde la fecha en que dicha nota se extendió.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Málaga número 10.

13753 *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por CCF 21 Negocios Inmobiliarios, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Mazarrón, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Sara Ariño Argüello, en nombre de «CCF 21 Negocios Inmobiliarios, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 23 de marzo de 2004, mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid don Eduardo González Oviedo, «CCF 21 Negocios Inmobiliarios, S. A.» vendió a «Cipsa Norte, S. A.» una finca en el término municipal de Mazarrón, al término del Peñasco, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, solicitada su inmatriculación.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, escritura autorizada en Madrid el 23 de marzo de 2004 ante el Notario don Eduardo González Oviedo, número 791 de protocolo, presentado bajo el asiento 1016 del Diario 31, el Registrador de la Propiedad que suscribe, una vez vencido asiento anterior conexo, califica negativamente el documento por apreciar en él los siguientes. Hechos: 1.º La finca, tal como se describe no aparece inscrita a favor del transmitente. Para el caso de pretenderse la inmatriculación con el precedente título, hay que estar a lo que se dirá en los siguientes Hechos segundo, tercero y cuarto. 2.º Tratándose de finca colindante con las arenas del Mar Mediterráneo, para proceder a su inmatriculación se precisa autorización de la Administración del Estado, acreditativa de que no invade el dominio público marítimo terrestre. 3.º Tratándose de inmatriculación de finca no se acredita que esté catastrada a nombre del transmitente y/o adquirente en términos totalmente coincidentes con los que resultan del precedente documento, mediante la correspondiente certificación catastral literal descriptiva y gráfica de la finca, ni se acredita por título fehaciente, en la forma prescrita reglamentariamente, la previa adquisición de la finca por el transmitente. 4.º Hechas las buscas en el Registro aparece inscrita a favor de persona distinta de los disponentes, concretamente a favor de la Compañía Metalúrgica de Mazarrón, una finca también sita en el paraje del Pozo Salado, con una superficie de 10.352 metros, y con linderos en parte coincidente con la que ahora se pretende inmatricular; por cuanto lo hace por el Norte con el Camino Real que conduce a Cartagena, que se entiende es el Camino viejo de Mazarrón a Cartagena, al Este, con terrenos de la Compañía Metalúrgica de Mazarrón y casa de don Isidro Hernández Vélez, al Sur con arenas del Mar y calle del Progreso, cuya prolongación se conoce como camino del Puerto de Mazarrón a Cartagena por el Rihuete. Por lo dicho sean o no la misma, por lo que, en tanto no se resuelva dicho extremo por la autoridad judicial competente no se podrá proceder al despacho del documento. 5.º Falta de claridad en el apoderamiento de la sociedad vendedora por cuanto se dice que la sociedad tuvo, entre otras denominaciones la de «Compañía Financiera 21, S. A.», mientras que en la transcripción del poder se dice que es para representar a «Compañía Comercial Financiera 21, S. A.» Y sin que coincidan el número de hoja registral de la sociedad, con el de la hoja registral en la que está inscrito el apoderamiento. A tales hechos le son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho. Fundamentos de Derecho: 1.º Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2.º Artículo 15 de la Ley de Costas y 31 de su Reglamento. 3.º Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre. 4.º Artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1904, 4 de mayo de 1998 y 24 de abril de 2000. 5.º Artículos 1259 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y principio de especialidad. Dichos defectos son subsanables por lo que se suspende la inmatriculación solicitada. Se han practicado las operaciones registrales que se especifican en la minuta que se acompaña, cuyo importe asciende a euros (IVA excluido) y sobre valores declarados. Ley 8/198. Disposición Adicional 3.ª-2. Contra la precedente nota cabe interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes, desde la fecha de su notificación, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en este Registro o en los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de dicha Ley y sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro que entienda procedente. Asimismo podrá solicitarse calificación sustitutoria, en el plazo de quince días, por el procedimiento